

Esercizio del diritto di riscatto di un fondo confinante per vendita a terzi ad un prezzo inferiore

Cass. Sez. III Civ. 23 novembre 2022, n. 34409 ord. - Scarano, pres.; Cricenti, est. - M.B. ed a. (avv. Longheu) c. O.P. ed a. (*Conferma App. Cagliari 6 aprile 2018*)

Prelazione e riscatto - Diritto di prelazione del confinante - Riscatto per vendita del fondo a terzi ad un prezzo inferiore

(*Omissis*)

RITENUTO

CHE:

1.- O.P., in quanto proprietaria di un terreno agricolo nel Comune di Ghilarza, ed avendo deciso di venderlo, ha fatto offerta prima a tale M.M., che disponeva di un terreno confinante, per un importo di 96 mila Euro, ma costui ha inizialmente rifiutato ritenendo il prezzo eccessivo, e poi ha venduto ai coniugi M.B. e Ma.An. per un prezzo di 37 mila Euro.

2.- M.M. ha agito in giudizio per far valere il suo diritto alla prelazione, ed ha citato gli acquirenti del terreno, assumendo di avere i requisiti oggettivi (proprietà del fondo confinante) e soggettivi (coltivatore diretto che non ha alienato fondi negli ultimi due anni) per essere preferito nell'acquisto e per esercitare dunque il riscatto.

In quel giudizio, i convenuti hanno chiamato in causa l'alienante, O.P., in modo da ottenere il risarcimento dei danni subiti per il caso di accoglimento della domanda di riscatto e dunque in caso di perdita del loro acquisto. Hanno altresì, sempre in via subordinata e condizionata all'accoglimento della domanda principale, richiesto un indennizzo per i miglioramenti apportati.

3.- Il Tribunale di Oristano ha rigettato la domanda di riscatto con l'argomento che l'attore non aveva provato la sua qualità di proprietario del fondo confinante, avendo allegato indizi non sufficienti di tale sua condizione.

Invece, la Corte di Appello di Cagliari ha ritenuto che la prova della proprietà emergesse dalla mancata contestazione da parte dei convenuti, dalla stessa documentazione da questi offerta e dall'ammissione della venditrice, O.P., di avere proposto la vendita all'attore in via di prelazione.

La Corte di Appello ha altresì accertato la sussistenza degli altri presupposti ai fini del diritto di prelazione.

4.- Avverso tale decisione M.B. e Ma.An. hanno proposto ricorso con sei motivi, a cui si è aggiunto il ricorso di O.P., a sua volta articolato in quattro motivi. M.M. si è costituito con controricorso. M. e O. hanno depositato memorie.

CONSIDERATO

CHE:

5.- I due ricorsi sono basati su argomenti comuni e quindi se ne può fare scrutinio unitario.

Sul primo motivo.

I ricorrenti denunciano omesso esame di un fatto rilevante, oltre che violazione dell'art. 115 c.p.c. e difetto di motivazione. Il motivo è comune ad entrambi i ricorrenti.

La Corte di Appello ha ritenuto sufficientemente provata la proprietà del fondo confinante in capo a M.M., in ragione sia della documentazione da costui prodotta, che della mancata contestazione, che infine della circostanza che la stessa venditrice, in precedenza, aveva notificato denunziatio al M., dimostrando per ciò stesso di ritenerlo proprietario.

La censura, più che a denunciare un omesso esame, tende a far valere un errore di fatto sulla prova, ed un errore di attribuzione di valore probatorio.

Più precisamente, i ricorrenti sostengono che la Corte di Appello ha travisato le loro difese, dalle quali emerge chiaramente che essi hanno contestato invece che il M. fosse proprietario del fondo limitrofo; e comunque ritengono che la produzione del certificato catastale non equivale a prova.

Il motivo è infondato.

A differenza di quanto accade per l'azione di rivendica, ossia per un'azione che mira ad affermare il diritto di proprietà su un bene, la prova della proprietà è semplicemente prova di un presupposto per esercitare un diritto previsto dalla legge, con la conseguenza che la dimostrazione di essere proprietari non necessariamente consiste nella allegazione dei titoli di proprietà, e può invece anche ricavarsi per presunzioni. Non è richiesta la prova rigorosa che invece è necessaria nel caso di rivendica della proprietà, essendo qui la proprietà non già il *petitum*, ma una delle condizioni dell'esercizio di un diverso diritto, quello di prelazione.

Ciò detto, la prova della proprietà del fondo confinante, quale presupposto per l'esercizio del diritto di prelazione, può derivare anche dalla non contestazione del convenuto, qualora quest'ultimo, ed il caso che ci occupa, abbia specificamente allegato di essere proprietario (Cass.12507/2016).

I convenuti ritengono in realtà di avere contestato il diritto di proprietà del M., e riportano qui le argomentazioni fatte, a suo tempo, nella comparsa di costituzione.

Tuttavia, proprio da quelle argomentazioni si ricava che essi hanno contestato la qualità di coltivatore diretto, non quella di proprietario del fondo limitrofo, rispetto alla quale si limitano a porre la questione in termini ipotetici (anche se fosse proprietario): il che non costituisce presa di posizione chiara ed analitica (come preteso da questa Corte: Cass. 26908/2020) sulla allegazione della controparte.

Ne' può dirsi che l'onere di contestare i fatti allegati da controparte è introdotto solo con la riforma dell'art. 115 c.p., successiva alla domanda introduttiva di questo giudizio, in quanto è principio di diritto che "il convenuto, ai sensi dell'art. 167 c.p.c., è tenuto, anche anteriormente alla formale introduzione del principio di "non contestazione" a seguito della modifica dell'art. 115 c.p.c., a prendere posizione, in modo chiaro ed analitico, sui fatti posti dall'attore a fondamento della propria domanda, i quali debbono ritenersi ammessi, senza necessità di prova, ove la parte, nella comparsa di costituzione e risposta, si sia limitata ad una contestazione non chiara e specifica" (Cass. 29608/2020).

Ciò basta a rigettare il motivo.

Per il resto, la valutazione degli altri elementi - la condotta del proprietario che in precedenza aveva notificato la proposta di vendita al M. e la documentazione da costui prodotta - è valutazione rimessa al giudice di merito non sindacabile in sede di legittimità.

6.-Sul secondo motivo.

Con tale motivo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 342 e 345 c.p.c., oltre che della L. n. 817 del 1971, art. 7.

La tesi è la seguente.

L'attore aveva, in primo grado, allegato la sua qualità di coltivatore diretto; in appello, invece, ha mutato questa prospettazione assumendo di essere imprenditore agricolo: in tal modo ha illegittimamente cambiato domanda, in violazione del divieto di nova in appello.

Comunque, la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto equiparabili le due situazioni: quella di coltivatore e quella di imprenditore, ritenendo quest'ultima sufficiente a fondare il diritto di prelazione, ma in violazione della legge sulla prelazione agraria.

Il motivo è inammissibile.

E' inammissibile nella parte in cui denuncia la novità del mutamento in appello, in quanto non dimostra di aver posto la questione in quel giudizio: di quel mutamento (prima coltivatore diretto e poi imprenditore) i ricorrenti si dolgono per la prima volta in sede di legittimità mentre avrebbero dovuto farlo proprio nel giudizio di secondo grado, dove quel mutamento sarebbe stato illegittimamente fatto valere.

Quanto invece alla ritenuta sovrapposizione tra imprenditore e coltivatore, la ratio della decisione impugnata (p. 14-15) è nel senso che il M. ha dimostrato di coltivare direttamente, sia pure per destinare il provento all'allevamento di animali e questa coltivazione è compatibile con gli scopi della prelazione.

Non v'è alcun riferimento nella decisione impugnata alla circostanza che il M. sia un imprenditore agricolo e che pretenda la prelazione in tale sua veste.

7.-Sul terzo motivo.

Si denuncia vizio assoluto di motivazione.

Secondo i ricorrenti, la Corte non avrebbe adeguatamente motivato la ragione per la quale ha ritenuto provato il requisito negativo della mancata alienazione di fondi nel biennio precedente, essendosi limitata ad affermarlo apoditticamente.

Il motivo è infondato.

Lo è per le stesse ragioni del primo.

Conformemente a Cass. 17009/2015 "In tema di rapporti agrari, la mancata vendita di fondi rustici nel biennio precedente costituisce una delle condizioni dell'azione cui è subordinata, ai sensi della L. n. 817 del 1971, art. 7 l'insorgenza del diritto di prelazione agraria, sicché la prova della sua sussistenza spetta a chi eserciti il relativo diritto, a nulla rilevandone il carattere di fatto negativo, che non comporta una inversione dell'onere della prova ma solo la necessità di allegare fatti positivi contrari, anche per mezzo di testimoni o di presunzioni. Ne consegue, inoltre, che, ove il retraente non abbia fornito tale prova, la condizione può legittimamente ritenersi accertata solo se ammessa, espressamente o implicitamente, dal convenuto, alla stregua di un'impostazione delle sue difese incompatibile con la negazione o contestazione della stessa".

In ricorso non si dà prova di avere contestato specificamente questa allegazione.

8.-Sul quarto motivo.

I ricorrenti lamentano violazione dell'art. 115 c.p.c., art. 2697 c.c. e art. 112 c.p.c..

Quanto al requisito del possesso, da parte del confinante proprietario, di una forza lavoro pari ad un terzo, lamentano i ricorrenti che i giudici di merito l'hanno ritenuta provata, pur non avendo il M. fornito alcuna dimostrazione, così violando le regole sull'onere della prova: i giudici di merito avrebbero basato la decisione solo sulla base di una consulenza tecnica, a sua volta ammessa pur senza alcun elemento di prova fornito dalla parte.

Il motivo è infondato.

Si tratta infatti di circostanze (la capacità lavorativa in relazione ad un dato terreno e ad una data produttività di questo)

che comportano valutazioni tecniche e che ben possono provarsi per CTU.

Ne' i ricorrenti dimostrano di avere eccepito la nullità della CTU in appello, sotto questo profilo.

Del resto, contestano (p. 23) la CTU nel merito, ritenendola errata, con censure che attengono ad accertamenti in fatto, qui non censurabili.

9.- Sul quinto motivo.

I ricorrenti si dolgono dell'omesso esame di un fatto rilevante, vale a dire la circostanza di avere domandato, in caso fosse riconosciuto il diritto della controparte alla prelazione, che venisse accertato parimenti il loro, così che avrebbero potuto concorrere con quello.

Ma si dolgono anche del fatto che il giudice di merito a tale domanda ha dato apodittica ed erronea risposta negativa, ritenendola non provata.

Piuttosto, secondo i ricorrenti, la prova era chiaramente desumibile dalle deposizioni testimoniali, il cui contenuto essi riportano.

Il motivo è inammissibile.

A fronte dell'accertamento, in fatto, della Corte di Appello circa il difetto di prova della qualità di coltivatori diretti in capo ai ricorrenti, questi ultimi chiedono che tale qualità si affermi come ricavabile da prove testimoniali e documentali, già valutate dai giudici di merito, i quali hanno fatto altresì riferimento alla CTU.

La valutazione di queste prove è motivata (p. 16) e questo rende incensurabile l'accertamento in fatto.

10.- Sul sesto motivo.

I ricorrenti anche in tal caso lamentano più vizi, a volte incompatibili l'uno con l'altro, ossia: omesso esame di un fatto controverso, ma anche erronea valutazione di quel fatto in quanto prova (artt. 115 e 116 c.p.c.).

Si tratta della questione, da loro posta come condizionata all'accoglimento della domanda di retratto del M., di vedersi riconosciuto il pagamento dei miglioramenti effettuati sul fondo.

La Corte di Appello ha ritenuto generica l'allegazione di tali miglioramenti e di conseguenza altrettanto generica la prova.

I ricorrenti contestano questa ratio e ritengono che la ricostruzione dei muretti a secco, che costituisce il miglioramento di cui si invoca rimborso, risultava chiaramente dalle foto depositate in atti.

Il motivo è inammissibile.

(Il fatto è esaminato dalla Corte (p. 17) e non omesso; inoltre, il giudizio sulla mancanza di prova è giudizio di fatto non censurabile in Cassazione, ed è motivato, in quanto i giudici di merito assumono che non è dimostrato quale sia stata la spesa, non essendovi prova documentale di essa; ed è elemento di rilievo nella richiesta di rimborso.

11.- Sul ricorso di O.P..

La venditrice articola quattro motivi.

Con il primo motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c. e della L. n. 590 del 1965, art. 8.

La tesi della ricorrente è che la Corte di Appello non avrebbe deciso sulla eccezione dei convenuti volta a far sì che si valutasse comparativamente quale era tra i due confinanti quello da preferire: i giudici di merito avrebbero deciso la prelazione a favore del M. senza però occuparsi della questione introdotta dai convenuti, ossia senza valutare se comunque questi ultimi, che pure avevano prelazione, potessero prevalere su quello.

Il motivo è sia inammissibile che infondato.

E' inammissibile in quanto proviene da una parte che non è titolare del diritto che si assume violato: la ricorrente lamenta la violazione del diritto di prelazione dei convenuti, non del suo. Comunque, risulta chiaramente che nei gradi di merito la stessa ricorrente ha limitato la sua difesa alla richiesta di risarcimento fatta dai convenuti nei suoi confronti, ed ha anzi chiesto che si decidesse quale dei due rivendicanti avesse la prelazione. Difesa questa incompatibile con la censura ora svolta in Cassazione.

Comunque, i giudici di appello hanno implicitamente escluso la comparazione in quanto hanno negato che i convenuti hanno provato di avere prelazione a loro volta.

12.- Sul secondo motivo del ricorso O..

La ricorrente denuncia violazione degli artt. 115 e 167 c.p.c.: in particolare contesta alla Corte di Appello di avere applicato il principio di non contestazione, ma trascurando la circostanza per cui l'attore non aveva in realtà allegato alcunché da contestare, e comunque quel principio non si applicava ratione temporis al procedimento in corso.

Il motivo è inammissibile ed infondato.

E' inammissibile perché, come si è detto in recedenza, questo argomento è proposto per la prima volta in sede di legittimità ed è infondato in quanto, per la già richiamata giurisprudenza, l'onere di prendere specifica posizione sui fatti allegati da controparte era ricavabile dal sistema anche prima della riforma (Cass. 26908/2020).

13.- Col terzo motivo, la ricorrente denuncia violazione dell'art. 345 c.p.c. e nullità della CTU.

Secondo la ricorrente la prova del possesso da parte dell'attore dei requisiti per l'esercizio della prelazione è stata ricavata da una CTU, nella quale sono confluiti documenti non depositati in atti, con conseguente nullità della consulenza.

Il motivo è inammissibile.

Non risulta che la nullità sia stata eccepita tempestivamente nel grado di giudizio in cui la CTU è stata espletata, ed è dunque svolta per la prima volta in sede di legittimità.

14.- Col quarto motivo denuncia violazione della L. n. 590 del 1965, art. 8 e della L. n. 817 del 1971, art. 7.

La ricorrente censura la decisione per avere fatto affidamento su una consulenza tecnica nulla: lo sarebbe oltre che per l'acquisizione dei documenti fatta ad iniziativa del perito, altresì per il suo contenuto, destituito di fondamento.

Il motivo è anche esso inammissibile, sia per la mancata contestazione tempestiva della nullità della CTU, sia perché mira a proporre in questa sede censure di merito alla consulenza tecnica.

I ricorsi vanno dunque rigettati.

P.Q.M.

La Corte rigetta i due ricorsi. Condannavi ricorrenti al pagamento delle spese di lite, nella misura di 5200,00 Euro, in solido, in favore del controricorrente.

Compensa le spese tra i ricorrenti in via principale e in via incidentale.

(Omissis)

